

IMMOBILIEN-KOLUMNE 8/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Eine Immobilien-Bürgschaft kann schnell gefährlich werden

Wer bürgt, wird erwürgt, diese alte Volksweisheit gilt auch bei der Immobilienfinanzierung. Bürgen heißt zahlen.

Wenn eine Immobilie finanziert werden muss, haben die Banken am liebsten erstrangige Grundschulden als Sicherheit. Daneben ist es wichtig ein geregeltes Einkommen zu haben, damit die Zins- und Tilgungszahlungen pünktlich geleistet werden können.

Manchmal sind die erstrangigen Grundschulden schon vergeben oder z.B. durch ein Wohnrecht oder einen Nießbrauch belegt. Sollten die Sicherheiten dann nicht ausreichend sein, kann die Bank als weitere Sicherheit einen zusätzlichen solventen Bürgen für den Darlehensvertrag verlangen. Da meist eine sogenannte selbstschuldnerische Bürgschaft im Gegensatz zur Ausfallbürgschaft verlangt wird, ist dies im Eintrittsfalle für den Bürgen sehr gefährlich. Er wird so behandelt, als hätte er selbst das Geld aufgenommen. Die Bank muss nur nachweisen, dass der Schuldner nicht gezahlt hat und kann den Bürgen sofort in Anspruch nehmen. Die Einrede der Vorausklage bis hin zur erfolglosen Zwangsvollstreckung durch den Bürgen bedarf es dann nicht.

Anders bei der Ausfallbürgschaft – hier muss die Bank erst die erfolglose Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen des Schuldners nachweisen, um auf den Bürgen zugreifen zu können.

Meistens werden Bürgschaften innerhalb der Familie gewährt. Doch sollte man sich als Bürge fragen, ob es nicht besser ist, dem Darlehensschuldner gleich selbst ein Privatarlehen innerhalb der Familie auszureichen, so

Armin Nowak, IVD-Regionalbeauftragter Südostoberbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG.

Dieses kann man in der Höhe beschränken und das einzige Risiko, welches besteht, ist, dass man es nicht mehr zurückbekommt und ggf. abschreiben muss. Mehr Risiko besteht nicht, während ein Bürgschaftseintritt im ungünstigsten Falle zu einem ungünstigen Zeitpunkt auch den Bürgen in die Insolvenz treiben kann.